

## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

**Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**

Gladowstraße 20 / ab 01.08.2024 Behnenkammer 2  
22041 Hamburg

Tel. 040 6828770 · E-Mail: [info@whw1897.de](mailto:info@whw1897.de)  
Website: [www.whw1897.de](http://www.whw1897.de)

Gegründet am 27. August 1897

In das Genossenschaftsregister eingetragen am  
22. September 1897 unter der Registernummer 883.



## Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft.....	2
Vorwort .....	3
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick .....	5
Bericht des Vorstandes .....	6
Hausbewirtschaftung .....	6
Die wirtschaftliche Lage.....	7
Instandhaltung und Modernisierung .....	11
Vermietung .....	13
Bauvorhaben Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b.....	14
Tätigkeit der Organe.....	15
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft .....	16
Gewinnverwendung.....	18
Bilanz zum 31. Dezember 2023.....	19
Gewinn- und Verlustrechnung .....	21
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 .....	22
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	22
2. Bilanz.....	22
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	25
4. Sonstige Angaben .....	25
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens .....	28
Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2023.....	29
Lagebericht.....	30
1. Grundlagen des Unternehmens .....	30
2. Wirtschaftsbericht.....	30
3. Chancen- und Risikobericht .....	36
4. Prognosebericht .....	37
Bericht des Aufsichtsrates .....	39
Unser Objektbestand am 31. Dezember 2023.....	41
Unseren in 2023 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken.....	44

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

- Detlef Siggelkow (hauptamtlich)
- Ralf Niedmers (hauptamtlich bis Mitte Mai 2023)
- Ulrich Borchert (hauptamtlich ab August 2023)
- Michael Zerck (nebenamtlich ab Ende März 2023 bis Anfang Juli 2023)
- Bruno Neubacher (ehrenamtlich ab Juli 2023 bis Anfang Oktober 2023)

### Prokurist

- Christian Kopka (ab April 2023)

### Handlungsbevollmächtigte

- Kay Nissen
- Ines Schmundt
- Christian Kopka (bis Ende März 2023)
- Benjamin Körner (ab August 2023)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Björn Hauto (Vorsitzender)
- Jürgen Kleene (stellvertretender Vorsitzender bis Ende Juni 2023)
- Erkan Yilmaz (stellvertretender Vorsitzender ab Ende Juni 2023)
- Henriette Breede (Schriftführerin ab Ende Juni 2023)
- Mona Schnülle (stellvertretende Schriftführerin ab Ende Juni 2023, davor Schriftführerin)
- Michael Zerck (bis Ende März 2023)
- Kerstin Lechner (bis Ende Juni 2023)
- Malena Harders (ab Ende Juni 2023)
- Kai Roland Zenker (ab Ende Juni 2023)

### Der aktuelle Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet

- Finanzausschuss: Erkan Yilmaz und Kai Roland Zenker
- Bauausschuss: Björn Hauto, Henriette Breede und Malena Harders
- Vermietungsausschuss: Mona Schnülle und Malena Harders

## Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2023 vorzulegen, aus dem Sie unser gutes wirtschaftliches Jahresergebnis entnehmen können.

Die Corona-Pandemie haben wir im Geschäftsjahr 2023 hinter uns lassen können. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen und der anhaltende Konflikt in der Ukraine begleiten uns weiterhin. Die Auswirkungen sind gerade im Baugewerbe deutlich spürbar. Die Zinsanhebungen und der Fachkräftemangel erschweren das wirtschaftliche Bauen zusätzlich. Trotz dieser Widrigkeiten konnten wir mit hohen Investitionen in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unseren Wohnungsbestand, wie in den Vorjahren, aufwerten. Unser Neubau in der Behnkenkammer war hiervon ebenfalls betroffen und wird leicht verzögert fertiggestellt. Die Verzögerungen konnten jedoch mit dem Einsatz des Generalunternehmers und unsere technischen Fachabteilung gering gehalten werden. Im Dezember 2023 begannen wir mit der Vermietung und konnten im April 2024 eine Vollvermietung erreichen. Wir freuen uns, unseren Mitgliedern einen modernen, bezahlbaren Wohnraum im Wandsbeker Kerngebiet zur Verfügung stellen zu können. Wir hoffen, dass sich alle Mitglieder wohl fühlen, ganz nach unserem Slogan „Willkommen Daheim“.

Eine Herausforderung war es, unsere langfristigen Mitarbeiter, die nach teilweise über 20-jähriger WHW 1897 Tätigkeit in den wohlverdienten Ruhestand wechselten, zu ersetzen. Der Personalmangel ist auch im kaufmännischen Bereich spürbar. Wir freuen uns aber, dass wir immer wieder motivierte und fachlich sehr gut ausgebildete Mitarbeiter in unserem Team begrüßen können; die Weichen für eine zukünftige, kompetente Weiterentwicklung unserer Genossenschaft sind gestellt. Neben dem Wechsel eines Vorstandsmitgliedes wurde auf der Vertreterversammlung am 26. Juni 2023 der Aufsichtsrat turnusmäßig von den Vertretern neu gewählt. Drei neue Aufsichtsratsmitglieder sind ins Gremium gewählt worden. Auch hier freuen wir uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit in den nächsten Jahren. Weiterhin legten wir bei der tagenden Vertreterversammlung einen geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss zur Beschlussfassung vor.

Im Geschäftsjahr 2023 begann die Planung zur Auswechslung auf moderne, funkfähige Rauchwarnmelder und die Umsetzung auf ein modernes Glasfasernetz. Es freut uns sehr, dass unser Mitgliederportal „Meine WHW 1897“ weiterhin so gut angenommen wird und eine Nutzerbeteiligung von mittlerweile über 83 % ausweist.

Ein besonderer Dank geht an unsere Vertreter, die in ihren Wohnanlagen nicht nur den Neujahrsbeginn gemeinsam begingen, sondern auch Sommerfeste mit Spielen für Kinder oder auch Flohmärkte selbstständig organisierten. Zusammenhalt, die Hilfsbereit-

schaft und das Kennenlernen untereinander stehen hier für unsere lebendige Genossenschaft. Einen weiteren Höhepunkt bildeten unsere wieder aufgenommenen Seniorenweihnachtsfeiern, die leider in den letzten Jahren der Pandemie zum Opfer fielen. Ein großes Dankeschön geht an unsere Mitglieder, das Engagement unser Mitarbeiter sowie an unsere Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen für Ihre gute Kooperation. Das Ineinandergreifen all dieser helfenden Hände ist und bleibt ein Garant für das Gelingen unseres genossenschaftlichen Auftrages.

Ihr Vorstand

Detlef Siggelkow

Ulrich Borchert



## Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Bilanzsumme</b>	145.626.823,88 €	138.790.919,79 €	132.250.102,90 €	125.921.853,31 €	117.568.952,49 €	117.393.437,10 €	119.840.017,32 €
<b>Eigenkapitalquote</b>	30,79 %	29,59 %	28,43 %	26,78 %	26,79 %	25,02 %	22,84 %
<b>Investitionen</b>	7.376.332,17 €	10.702.478,66 €	10.449.896,70 €	11.959.388,81 €	4.332.670,67 €	5.699.551,51 €	2.931.326,82 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	13.445.536,00 €	13.346.268,00 €	13.029.900,00 €	12.735.320,00 €	12.467.468,00 €	12.381.824,00 €	12.147.200,00 €
<b>Rücklagen</b>	30.883.139,41 €	27.227.962,91 €	24.083.869,30 €	20.508.919,97 €	18.555.568,81 €	16.520.847,15 €	14.770.851,38 €
<b>Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung</b>	26.122.328,97 €	24.993.064,85 €	23.895.784,13 €	23.100.614,33 €	22.655.784,65 €	22.269.854,41 €	21.750.560,02 €
<b>Instandhaltung</b>	7.969.411,06 €	7.105.352,75 €	6.608.511,88 €	7.338.645,41 €	6.788.524,71 €	7.305.083,70 €	6.250.640,73 €
<b>Jahresüberschuss</b>	4.168.100,34 €	3.643.475,93 €	4.064.974,93 €	2.433.556,12 €	2.511.276,70 €	2.215.235,61 €	2.386.255,22 €
<b>Bilanzgewinn</b>	512.923,84 €	499.364,32 €	489.725,60 €	480.504,96 €	476.555,04 €	465.239,84 €	450.328,32 €
<b>Mitglieder (Anzahl)</b>	4.508	4.489	4.404	4.345	4.297	4.286	4.212
<b>Durchschnittliche Geschäftsanteile/verbleibende Mitglieder</b>	2.878,62 €	2.862,32 €	2.838,26 €	2.821,89 €	2.797,13 €	2.784,35 €	2.767,16 €
<b>Eigene Wohnungen</b>	3.286	3.286	3.249	3.249	3.282	3.317	3.308
<b>Übrige Objekte</b>	1.485	1.485	1.507	1.541	1.553	1.499	1.486

## Bericht des Vorstandes

### Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2023:

- 3.286 Wohnungen
  - 36 Läden und sonstige gewerbliche Objekte
  - 3 Wasch- und Heizhäuser
  - 1 Verwaltungsgebäude
  - 1 Regiegebäude
  - 1 Gemeinschaftshaus
- 917 Garagen (davon 683 Tiefgaragenstellplätze)
- 460 Kfz-Stellplätze im Freien
  - 48 Fahrradboxen
  - 1 Rollstuhlbox
  - 20 Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbeflächen, Packstation

---

**4.774 Miet-, Gewerbe- und Nutzobjekte** (Wohnfläche 200.952 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche 3.546 m<sup>2</sup>)

---

Unser neues Verwaltungsgebäude  
in der Behnkenkammer 2



## Die wirtschaftliche Lage

### Wirtschaftliche Situation allgemein/Bruttoinlandsprodukt

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nominal (in jeweiligen Preisen) um 3,8 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,7 %. Das (preisbereinigte) Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 6,6 %, sank real jedoch um 0,3 %.

Während sich das Baugewerbe in Hamburg preisbereinigt leicht schlechter als in Deutschland insgesamt entwickelte, zeigte das Hamburger Verarbeitende Gewerbe einen realen Anstieg, der deutlich stärker als im Bund ausfiel.

Ebenfalls positiv entwickelte sich der Dienstleistungsbereich. Auch hier fiel der preisbereinigte Anstieg stärker aus als auf Bundesebene.

### Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf über zwei Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspricht einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2030 erstmals die Grenze von zwei Mio. Personen übertroffen.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Diese werden bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 85.100 Personen geschätzt. Damit wird der für diesen Zeitraum erwartete negative natürliche Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als kompensiert: Bis 2040 wird den Annahmen zufolge, die Zahl der Sterbefälle die der Geburten um rund 1.600 Personen übertreffen.

Für die Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass der Stadtteil Rahlstedt bis 2040 mit insgesamt plus 6.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen könnte. Damit bliebe Rahlstedt der bevölkerungsreichste Stadtteil. Den stärksten Zuwachs gäbe es dabei mit plus 17 % bei den über 65-Jährigen. Auch für Hamburg insgesamt wäre für diese Altersgruppe mit plus 25 % die höchste Zunahme zu erwarten.

## Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund

In Hamburg sind im vergangenen Jahr 6.300 Menschen eingebürgert worden. Das sind 1.050 bzw. 20,0 % mehr als im Jahr zuvor. Besonders stark ist die Zahl der eingebürgerten Syrerinnen und Syrer gestiegen. Ihre Zahl erhöhte sich binnen Jahresfrist von 685 auf 1.540 Personen. Das entspricht einem Anstieg von 124,8 %.

Die Syrerinnen und Syrer stellten damit rund ein Viertel (24,4 %) aller in Hamburg eingebürgerten Personen. Es folgten Afghanistan (750 Personen), Türkei (515 Personen), Iran (470 Personen) und Polen (250 Personen). An sechster Stelle lagen die Ukrainerinnen und Ukrainer mit 225 Eingebürgerten. Im Jahr zuvor war die Zahl der Einbürgerungen mit 60 deutlich geringer.

39,3 % aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um fast zwei Prozentpunkte.

Besonders hohe Anteile gab es demnach in Billbrook (87,5 %), Veddel (76,1 %) und Billwerder (67,7 %). In den Stadtteilen Spadenland (10,6 %), Neuengamme (12,4 %) und Altengamme (12,6 %) lebten dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund.

Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Verglichen damit lebten im Jahr 2022 in Deutschland 20,2 Mio. Menschen mit Einwanderungsgeschichte. Das waren 6,5 % oder 1,2 Mio. mehr als im Vorjahr (2021: 19,0 Mio.). Der Anteil dieser Personengruppe an der Bevölkerung stieg damit um 1,3 Prozentpunkte auf 24,3 % (2021: 23,0 %).

## Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen in 259.043 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche blieb im Vergleich zum vergangenen Jahr konstant bei 76,3 m<sup>2</sup>.

Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 % von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 %, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

In den 2.000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v.a. in innenstadtnahen Vierteln.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2022 mit 78.191 Wohnungen 7,9 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 22.058 Wohnungen und damit 28,2 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Im Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2023 wurden über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

### **Entwicklung der Bauwirtschaft**

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten neun Monaten 2023 einen Wert von rund 1.900 Mio. € erreicht. Das sind 7,2 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Nach Abzug der Inflation (preisbereinigt) errechnet sich ein Rückgang um 1,6 %. Im Hochbau ging der Wert der Auftragseingänge preisbereinigt um 10,6 % zurück. Im Tiefbau verbesserte sich hingegen die Auftragslage (plus 14,2 %). Besonders im sonstigen öffentlichen Tiefbau (u. a. Tiefbauten für die Verbesserung der Schieneninfrastruktur oder Brückenbaumaßnahmen) stiegen die Auftragseingänge. Ihr Wert erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 42,5 % auf gut 400 Mio. €, so das Statistikamt Nord.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2023 mit knapp 1.750 Mio. € um neun % über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Preisbereinigt veränderte sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr kaum (plus 0,2 %). Einen deutlichen Umsatzrückgang gab es mit einem Minus von preisbereinigt 9,1 % im Wohnungsbau.

### **Mietenentwicklung**

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2023 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2023) durchschnittlich 9,83 €/m<sup>2</sup> (Vorerhebung 9,29 €/m<sup>2</sup>). Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt 0,54 €/m<sup>2</sup> (Vorerhebung 0,63 €/m<sup>2</sup>) bzw. 5,8 % (Vorerhebung 7,3 %) gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 €/m<sup>2</sup> bzw. 2,8 %.

Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2021 bis April 2023 deutlich unter dem Niveau der Vorerhebung.

Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 12,09 €/m<sup>2</sup> und Monat.

Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungsmiete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich im Jahr 2022 bei 7,75 €/m<sup>2</sup>.

## **Investitionsniveau der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg**

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau.

Im Jahr 2022 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1.260 Mio. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Für 2023 wird sogar ein Anstieg der Investitionen um 17,5 % auf rund 1.480 Mio. € prognostiziert. Durch allgemeine Kostensteigerungen und Zinsanstieg wird mit den höheren Investitionen allerdings nicht automatisch auch der Umfang umgesetzter Maßnahmen steigen.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 646,7 Mio. € ausgegeben – mehr als die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2023 soll dieser Anteil auf 44 % sinken. Die aktuell schwierigen und schwankenden Rahmenbedingungen können bewirken, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

## Instandhaltung und Modernisierung

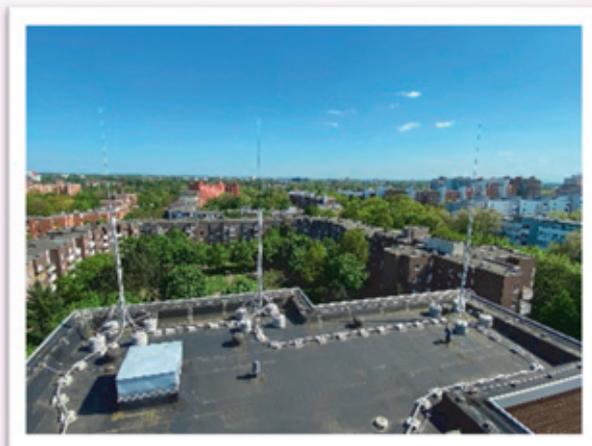
Im vergangenen Geschäftsjahr wurde das Projekt „Sielleitungssanierungen“ inklusive der notwendigen Dokumentierung vollständig abgeschlossen. Eine erneute Überprüfung unserer Sielleitungen ist dann, nach aktueller Gesetzlage in 25 Jahren wieder Pflicht.

Das Großprojekt im Erich-Ziegel-Ring 48 wurde im laufenden Geschäftsjahr geplant und umgesetzt. Unser Hochhaus in Steilshoop ist durch die Erneuerung des Notstromdieselmotors, den Austausch der kompletten Sicherheitsbeleuchtungsanlage sowie die Notstrom- und Blitzschutzanlage auf dem neusten Stand der Technik gebracht worden und erfüllt die Sicherheitsanforderungen gemäß Hochhausrichtlinie vollumfänglich. Die Investitionen hierfür beliefen sich auf rund 650 T€. Für diese Sanierung waren u.a. Fassadenkletterer sowie ein Mobilkran von 80 Tonnen Gewicht notwendig. Diese sicherheitstechnischen Einbauten bieten für die dort wohnenden Mieter im Falle eines Brandes maximalen Schutz bei einer erforderlichen Evakuierung.



Notstromdieselmotor

Notbeleuchtung



Neue Blitzschutz-  
 anlage

In unserer Wohnanlage in der Ahrensburger Straße haben wir das komplette Dach saniert. In diesem Zuge wurden die alten Schornsteinköpfe zurückgebaut und ein Teil der bestehenden Holzkonstruktion des Dachstuhls erneuert. Neue Sekuranten zur Sicherung der Handwerker bei zukünftigen Dacharbeiten wurden montiert und bieten nun einen deutlich besseren Arbeitsschutz. Die Kosten beliefen sich hier auf rund 225 T€.



Dach in der Ahrensburger Straße vor und nach der Sanierung



Solaranlage

Heizungs-  
kessel



Im Wirtschaftsjahr 2023 haben wir eine Investitionssumme von rund 2.565 T€ in die Wohnungseinzelmodernisierungen investieren können. Dabei konnten wir auf unsere bewährten Fachfirmen zurückgreifen, die ihre Arbeit in gewohnt sehr guter Weise erbracht hatten. Dadurch war für uns gewährleistet, dass die Wohnungen nach unseren hohen Qualitätsmaßstäben modernisiert wurden. Ein Dankeschön an dieser Stelle an alle beteiligten Unternehmen und natürlich an die dazugehörigen Mitarbeiter.

## Vermietung

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 228 Wohnungen neuvermietet. Hiervon sind 38 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Anzahl der Kündigungen lag demgegenüber zum Stichtag am 31. Dezember 2023 bei 232 Wohnungen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage konnten die vakanten Wohnungen termingerecht weitervermietet werden, sodass nahezu keine Mietausfälle entstanden sind.

Ein Großteil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes stammt aus älteren Baualterklassen. Hier führen Kündigungen von langjährigen Nutzungsverhältnissen zu meist zu einem erhöhtem Instandsetzungsbedarf vor einer Weitervermietung. Erfreulicherweise haben die kontinuierlichen Bestrebungen der Genossenschaft der vergangenen Jahre in Form von Wohnungseinzelmodernisierung jedoch zu einer Reduzierung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen geführt. Der Anteil an Wohnungen, welche im Jahr 2023 vorab einer umfangreichen Wohnungseinzelmodernisierung unterzogen wurden, lag bei 39 Objekten.



## Bauvorhaben Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b

Die Arbeiten an der Gebäudehülle sind weitestgehend abgeschlossen. Der Hauptteil der Arbeiten hat sich auf den Innenausbau verlagert.

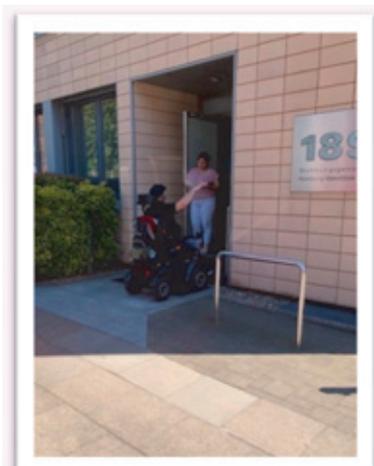
Im Berichtsjahr wurden alle Aufzüge eingebaut, sämtliche Treppenhäuser mit Bodenbelägen versehen, die kompletten Stromleitungen in allen Wohnungen verlegt und angeschlossen und das Heizungs- und Trinkwassersystem, sowie das gesamte Lüftungsleitungsnetz betriebsfertig montiert.

Die vollständige Dachfläche wurde eingedeckt. Die Arbeiten am Wärmedämmverbundsystem wurden begonnen und im Frühjahr 2024 fertiggestellt.

Baubegleitend wurde die Detailplanung für die Außenanlage wie z.B. Wege und Rasenflächen, Müllstandorte, Beleuchtung und Spielplatzstandort verfeinert und final festgelegt. In unserem neuen Verwaltungsbereich, der sich planerisch und baulich deutlich vom vermieteten Bereich unterscheidet, sind die Arbeiten ebenfalls vorangeschritten, sodass wir im August 2024 die neuen Räumlichkeiten beziehen können. Unsere Mitarbeiter haben dann einen modernen, den heutigen Zeiten entsprechenden Arbeitsplatz und unsere Mitglieder einen barrierefreien Zugang zur Verwaltung. Die Bauarbeiten und der Innenausbau lagen nicht ganz im Zeitplan, die Vermietung konnte dennoch im ersten Halbjahr 2024 abgeschlossen werden.



Baufortschritt in der Behnkenkammer



Ab dem 01.08.2024: barrierefreier Zugang in unsere neue Verwaltung für unsere Mitglieder

## Tätigkeit der Organe

Der Vorstand hat im Berichtsjahr über alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten in elf Sitzungen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam in zehn Sitzungen über die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Des Weiteren haben im Geschäftsjahr 2023 Sitzungen des Bauausschusses, Finanzausschusses und des Vermietungsausschusses stattgefunden.

Am 22. Mai 2023 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Der Grund der Einberufung war die einvernehmliche Trennung des Vorstandsmitglieds Ralf Niedmers sowie die Zustimmung der Vertreterversammlung zum Abschluss einer Vereinbarung zum Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Ralf Niedmers. Die Vereinbarung lag in der Genossenschaft aus, so dass jedes Mitglied der Vertreterversammlung auf Wunsch Einsicht nehmen konnte.

Die 71. ordentliche Vertreterversammlung fand am 27. Juni 2023 statt. Unter Top 6 wurde die turnusmäßige Neuwahl des Aufsichtsrates in geheimer Wahl durchgeführt. Weiterhin war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2022 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2022 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen e. V. Gegenstand der Tagesordnung. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

# Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein



## F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, die die Anforderungen aller Generationen angemessen berücksichtigt.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein



Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

#### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 27.05.2024

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

## Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 26. Juni 2023 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 3.643.457,93 € eine Dividende von 4 % (499.364,32 €) auf die am 1. Januar 2022 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 364.345,79 € verbleibenden Jahresüberschuss von 2.779.747,82 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der am 24. Juni 2024 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 4.168.100,34 € eine Dividende in Höhe von 4 % (512.923,84 €) auf die am 1. Januar 2023 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 416.810,03 € verbleibenden Jahresüberschuss von 3.238.366,47 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, 27. Mai 2024

Detlef Siggelkow

Ulrich Borchert

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		40.311,00	26.531,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.514.939,37		120.000.307,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.778.639,06		1.855.914,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	58.047,00		61.501,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.351,67		183.176,00
5. Anlagen im Bau	17.236.221,50		10.335.722,16
6. Bauvorbereitungskosten	<u>51.821,59</u>		<u>64.319,60</u>
		135.820.020,19	132.500.940,08
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
		135.861.831,19	132.528.971,08
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.704.189,12		5.609.807,24
2. Andere Vorräte	<u>2.078,22</u>		<u>2.321,93</u>
		5.706.267,34	5.612.129,17
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	45.034,93		38.240,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>350.360,37</u>		<u>171.694,11</u>
		395.395,30	209.934,59
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>3.650.344,89</u>	<u>419.195,04</u>
		9.752.208,75	6.241.258,80
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		11.985,16	20.689,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>145.625.823,88</b>	<b>138.790.919,79</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
davon der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder: 454.948,00 € (Vorjahr: 480.792,00 €)		13.445.536,00	13.346.268,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 416.810,03 € (Vorjahr: 364.345,79 €)	4.941.055,82		4.524.245,79
2. Andere Ergebnismrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 3.238.366,47 € (Vorjahr: 2.779.747,82 €)	<u>25.943.083,59</u>		<u>22.703.717,12</u>
		30.883.139,41	27.227.962,91
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.168.100,34		3.643.457,93
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-3.655.176,50</u>		<u>-3.144.093,61</u>
		<u>512.923,84</u>	<u>499.364,32</u>
		44.841.599,25	41.073.595,23
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		4.815.018,00	4.893.847,00
2. Steuerrückstellungen		6.000,00	25.976,10
3. Sonstige Rückstellungen		<u>1.756.324,00</u>	<u>1.116.166,26</u>
		6.577.342,00	6.035.989,36
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		80.931.643,21	78.761.886,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.573.249,35	5.907.986,48
3. Erhaltene Anzahlungen		6.417.622,38	5.669.047,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		21.225,72	20.229,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		795.053,98	824.184,17
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 13.735,89 € (Vorjahr: 36.246,86 €)	<u>48.451,33</u>		<u>50.661,50</u>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.843,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		93.787.245,97	91.233.995,49
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		419.636,66	447.339,71
<b>Bilanzsumme</b>		<b>145.625.823,88</b>	<b>138.790.919,79</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.122.328,97	24.993.064,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.111,98</u>	<u>3.505,64</u>
	26.124.440,95	24.996.570,49
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	94.381,88	100.863,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	150.310,96	170.812,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.038.824,55	480.805,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.196.223,56	12.330.983,61
<b>Rohergebnis</b>	<b>14.211.734,78</b>	<b>13.418.068,18</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.036.591,04	1.770.413,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 116.931,84 € (Vorjahr: 242.102,15 €)	<u>539.870,91</u>	<u>600.247,05</u>
	2.576.461,95	2.370.660,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.038.021,77	3.774.600,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.405.746,51	1.637.190,75
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00	45,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 401,00 €)	15.220,60	401,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 86.337,00 € (Vorjahr: 90.092,01 €)	1.266.537,37	1.266.725,65
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>127.661,16</u>	<u>87.229,24</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.812.571,62</b>	<b>4.282.107,88</b>
14. Sonstige Steuern	<u>644.471,28</u>	<u>638.649,95</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>4.168.100,34</b>	<b>3.643.457,93</b>
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.655.176,50	-3.144.093,61
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>512.923,84</b>	<b>499.364,32</b>

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG (WHW)

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht geändert.

### 2. Bilanz

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1 zum Anhang, verwiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Software wird von einer fünfjährigen Nutzungsdauer ausgegangen.

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie erhaltene Zuschüsse vermindern. Die Herstellungskosten berücksichtigen Kosten für eigene technische Leistungen. Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| – Wohnbauten bis 1948 errichtet:  | 90 Jahre        |
| – Wohnbauten nach 1948 errichtet: | 80 Jahre        |
| – Garagen und Waschküchen:        | 20 bis 50 Jahre |

- Außenanlagen ohne einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit einem Gebäude: 10 bis 19 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten: 33 bis 80 Jahre
- Parkhaus Quartiersgarage: 30 Jahre
- Technische Anlagen: 3 bis 10 Jahre, teilweise bis zu 25 Jahren
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 13 Jahre, eins mit 25 Jahren

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung oder zur Substanzmehrung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Sofern durch die Modernisierungsmaßnahmen die wirtschaftliche Nutzungsdauer wesentlich erhöht wurde, erfolgte die planmäßige Abschreibung der Gebäude auf die erhöhte Restnutzungsdauer.

Gemäß § 6 Abs. 2 EStG wurden alle eigenständig nutzbaren Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer, aber nicht mehr als 800,00 € zuzüglich Umsatzsteuer betragen, im Geschäftsjahr des Zugangs abgeschrieben. Anlagegüter von geringstem Wert mit Anschaffungskosten bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer wurden im Zugangsjahr als Betriebsaufwand erfasst. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten, die in den Jahren bis 2019 mit Anschaffungskosten von 150,01 € bzw. 250,01 € bis 1.000,00 € zuzüglich Umsatzsteuer zugegangen sind, wurden ab dem Geschäftsjahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengefasst und mit je einem Fünftel p.a. abgeschrieben.

### **Weitere Erläuterungen zu den unbeweglichen Sachanlagen**

Die Umbuchungen im Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen Kosten für die Brandschutzverkleidung und Kellergeschossdeckendämmung in der Wirtschaftseinheit Lesserstraße 67-71/ Friedrich-Ebert-Damm 12-16.

Der Posten **Anlagen im Bau** setzt sich zum Bilanzstichtag vollständig aus den Herstellungskosten inkl. Grundstücksanteil für das Neubauprojekt Wohn- und Büroanlage mit Tiefgarage Behnkenkammer 2 ff. zusammen.

Die ausgewiesenen **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren zur Ausführung kommende Baumaßnahmen. Für ein Projekt, welches aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr ausgeführt werden, hat eine Abschreibung in Höhe von 12,9 T€ stattgefunden.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

**Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Hilfs- und Betriebsstoffe vom geringsten Wert (bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer) wurden als Kleinstmaterial sofort im Betriebsaufwand bilanziert.

Im Posten **unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten. Erstmals wurden in der Position die CO<sup>2</sup>-Kostenaufteilung, zu Lasten der WHW, berücksichtigt.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgische Investitions- und Förderbank in Höhe von 136 T€ (Vorjahr: 80 T€). Nach der Bruttomethode wurden die Zuschüsse von den Herstellungskosten abgesetzt und – soweit noch nicht gezahlt – als Forderung erfasst. Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 9 T€ (Vorjahr: 36 T€).

Der **Kassenbestand** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nennwert bilanziert.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Stichtag der Bilanz ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag sind.

**Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Heubeck Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren mit der „Projected Unit Credit Methode“ (PUC). Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde unverändert zum Vorjahr eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,10 %, ein Rententrend von 1,00 % sowie eine Fluktuation von 5,00 % und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,82 % p.a., Vorjahr: 1,79 % p.a.).

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 65 T€ (Vorjahr 291 T€).

Die **Steuer- und die sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle zum Erstellungszeitpunkt erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für ungewisse Verbindlichkeiten, welche die gesetzlich verpflichtende un-

terlassene Instandhaltung betreffend, in Höhe von 1.333 T€ (Vorjahr: 639 T€), wovon 1.090 T€ den hydraulischen Abgleich betreffen, enthalten. Für Kosten der Hausbewirtschaftung wurde ein Betrag in Höhe von 138 T€ (Vorjahr: 280 T€), insbesondere Servicegebühren des Abrechnungsdienstes für Heizungskostenabrechnungen, eingestellt. In den Rückstellungen sind zudem erstmalig Beträge für die Mieterselbstversorger sowie einmalige Zahlungsverpflichtung aus Verträgen mit Arbeitnehmern enthalten.

**Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Zu den Restlaufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel in Anlage 2 zum Anhang verwiesen.

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. In der Bilanzierungshilfe sind u.a. Mieteinnahmen für Januar 2024 bis November 2040 aus einem Baukostenzuschuss in Höhe von 338 T€ enthalten, welcher das 2020 errichtete neue willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73 betrifft.

## **3. Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 169 T€ (Vorjahr 194 T€) sowie Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 201 T€ enthalten.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen enthält EDV-Kosten in Höhe von 665 T€.

## **4. Sonstige Angaben**

### **4. 1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:**

Für den Neubau in der Behnkenkammer 2 ff. wurde ein Generalunternehmervertrag sowie eine Nachtragsvereinbarung geschlossen, der zum 31. Dezember 2023 noch einen Gesamtumfang von rund 2.484 T€ umfasste. Zur Deckung dieser Investitionen wurden Fremdfinanzierungen vereinbart, wovon noch 1.974 T€ per 31. Dezember 2023 ausstehen. Des Weiteren wurde ein Vertrag über die Anschließung von Immobilien an das Hamburger Glasfasernetz und die Versorgung mit Telekommunikations- und Multimediadiensten mit einem Gesamtvolumen von 2.690 T€ abgeschlossen, deren Umsetzung sukzessive bis Ende 2026 erfolgen soll.

#### 4. 2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	Jahr 2023	Jahr 2022
Kaufmännische/technische Angestellte	20,6	17,4
Leitende Angestellte	2,5	3,0
Gewerbliche Angestellte	5,4	4,8
<b>Insgesamt</b>	<b>28,5</b>	<b>25,2</b>

#### 4. 3. Mitgliederbewegung im Jahr 2023

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

- Stand 01.01.2023: 4.489
- Zugänge: 207
- Abgänge: 188
- Stand 01.01.2024: 4.508

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 249.554 Geschäftsanteilen zu je 52 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2023 um rund 128 T€ erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

#### 4. 4. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.168.100,34 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 416.810,03 € in die gesetzliche Rücklage und 3.238.366,47 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse des Vorstands und des Aufsichtsrats zugrunde. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 512.923,84 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 1. Januar 2023 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

#### 4. 5. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

- Detlef Siggelkow, hauptamtlich
- Ralf Niedmers, hauptamtlich bis 22.05.2023
- Ulrich Borchert, hauptamtlich ab 01.08.2023
- Michael Zerck, nebenamtlich ab 29.03.2023 bis 08.07.2023
- Bruno Neubacher, ehrenamtlich ab 24.06.2023 bis 01.10.2023

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Björn Hauto, Vorsitzender
- Jürgen Kleene, stellvertretender Vorsitzender bis 26.06.2023
- Erkan Yilmaz, stellvertretender Vorsitzender ab 26.06.2023
- Henriette Breede, Schriftführerin ab 26.06.2023
- Mona Schnülle, stellvertretende Schriftführerin ab 26.06.2023,  
davor Schriftführerin
- Michael Zerck, bis 29.03.2023
- Kerstin Lechner, bis 26.06.2023
- Malena Harders, ab 26.06.2023
- Kai Roland Zenker, ab 26.06.2023

#### **4. 6. Zuständiger Prüfungsverband**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Hamburg, 27. Mai 2024

Detlef Siggelkow

Ulrich Borchert

## Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand 01.01.2023 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €	Stand 31.12.2023 in €	Abschreibungen im Geschäftsjahr in €	Veränderungen i. Z. m. Abgängen in €	Stand 31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	384.543,01	40.094,45	18.043,87	0,00	406.593,59	21.354,29	13.083,71	366.282,59	40.311,00
<b>II. Sachanlagen</b>	206.687.404,25	219.601,50	0,00	133.738,25	207.040.744,00	3.838.707,64	0,00	90.525.807,63	116.514.936,37
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten									
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.507.998,81	0,00	0,00	0,00	3.507.998,81	77.275,00	0,00	1.729.359,75	1.778.639,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	117.926,25	1.664,81	0,00	0,00	119.591,06	5.118,81	0,00	61.544,06	58.047,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.356.999,93	80.338,22	35.198,13	0,00	1.402.140,02	82.672,42	34.708,00	1.221.788,35	180.351,67
5. Anlagen im Bau	10.335.722,16	7.034.237,59	0,00	-133.738,25	17.236.221,50	0,00	0,00	17.236.221,50	10.335.722,16
6. Bauvorbereitungskosten	64.319,60	395,60	0,00	0,00	64.715,20	12.893,61	0,00	12.893,61	64.319,60
<b>Sachanlagen gesamt</b>	222.070.371,00	7.336.237,72	35.198,13	0,00	222.070.371,00	4.016.667,48	34.708,00	93.551.393,40	135.820.017,19
<b>III. Finanzanlagen</b>	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>222.456.414,01</b>	<b>7.376.332,17</b>	<b>53.242,00</b>	<b>0,00</b>	<b>229.779.504,18</b>	<b>4.038.021,77</b>	<b>47.791,71</b>	<b>93.917.675,99</b>	<b>135.861.828,19</b>

**Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2023**  
sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern)

	gesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	in €	Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.931.643,21 (78.761.886,35)	5.515.419,53 (5.313.550,54)	17.090.382,51 (18.932.928,25)	58.325.841,17 (54.515.407,56)	80.931.643,21 (78.761.886,35)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.573.249,35 (5.907.986,48)	330.757,60 (334.576,47)	1.333.495,01 (1.365.606,68)	3.908.996,74 (4.207.803,33)	5.573.249,35 (5.907.986,48)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	6.417.622,38 (5.669.047,55)	6.417.622,38 (5.669.047,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.225,72 (20.229,44)	21.225,72 (20.229,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	795.053,98 (824.184,17)	795.053,98 (824.184,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	48.451,33 (50.661,50)	48.451,33 (50.661,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>93.785.388,42</b> <b>(91.233.995,49)</b>	<b>13.126.672,99</b> <b>(12.212.249,67)</b>	<b>18.423.877,52</b> <b>(20.298.534,93)</b>	<b>62.234.837,91</b> <b>(58.723.210,89)</b>	<b>86.504.892,56</b> <b>(84.669.872,83)</b>	

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG mit Sitz in Hamburg ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftsbereich. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Am 31. Dezember 2023 verwaltet die Genossenschaft einen eigenen Bestand von:

Anzahl	Objekt	Wohn-/ Nutzfläche
3.286	Wohnungen	200.952 m <sup>2</sup>
36	Läden und sonstige gewerbliche Objekte	3.546 m <sup>2</sup>
6	Weitere Einheiten (3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude, 1 Genossenschaftsheim)	1.243 m <sup>2</sup>
917	Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen	/
460	Kfz-Stellplätze im Freien	/
49	Fahrrad- und Rollstuhlboxen, davon 1 Rollstuhlbox	/
20	Netz- und Funkstationen, Packstation, Photovoltaikanlagen, Werbefläche	/

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 721 Wohnungen der öffentlichen Förderung. Dies sind 21,9 % des Wohnungsbestandes. Planmäßig fallen erst wieder im Jahr 2026 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nominal (in jeweiligen Preisen) um 3,8 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung

um 1,7 %. Das (preisbereinigte) Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 6,6 %, sank real jedoch um 0,3 %. Während sich das Baugewerbe in Hamburg preisbereinigt leicht schlechter als in Deutschland insgesamt entwickelte, zeigte das Hamburger Verarbeitende Gewerbe einen realen Anstieg, der deutlich stärker als im Bund ausfiel. Ebenfalls positiv entwickelte sich der Dienstleistungsbereich. Auch hier fiel der preisbereinigte Anstieg stärker aus als auf Bundesebene.

Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg unverändert gegeben.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfelds investiert, um unseren Mitgliedern adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

Von unseren 3.286 Genossenschaftswohnungen standen 44 Wohnungen zum 31. Dezember 2023, d.h. 1,34 % vorübergehend leer. Bei fünf bzw. 36 Wohnungen war der Leerstand instandhaltungs- bzw. modernisierungs- und bei drei Wohnungen marktbedingt.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Position	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Jahresüberschuss	3.900	4.168	3.643
Umsatzerlöse aus Sollmieten	20.300	20.709	19.484
Aktivierete Herstellungskosten	7.000	7.254	10.702
Instandhaltung	7.300	7.969	7.105
Zinsaufwand für Darlehen	1.200	1.176	1.177

Der Jahresüberschuss der Genossenschaft liegt mit 4.168 T€ in Höhe von 268 T€ über der Planung. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten wurden unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant und liegen mit 408 T€ über der Planung.

Die Abweichung im Bereich Instandhaltungsaufwendungen betrifft die Rückstellungszuführung für unterlassene Instandhaltung.

Für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden 2023 insgesamt 15.277 T€ an Fremdkosten sowie 150 T€ an aktivierten Eigenleistungen aufgewendet. Der Schwerpunkte unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit mit aktivierungspflichtigen Herstellungskosten von insgesamt 7.254 T€ waren im

Berichtsjahr der Neubau der Wohn- und Büroanlage Behnkenkammer 2 ff. (7.034 T€).

Der Zinsaufwand für Darlehen ist auf Niveau des Vorjahres.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortführen und die Ertragslage weiterhin auf dem guten Niveau der Vorjahre liegt.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### a) Ertragslage

Die Analyse der auf den Folgeseiten dargestellten Ertragslage erfolgt unter Bezugnahme der im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge.

Ertragslage	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	20.709	19.485	1.224
Erlöse Betriebs- und Heizkostenumlage	5.413	5.508	-95
Andere Umsatzerlöse und Erträge	711	562	149
<b>Erträge laufender Geschäftsbetrieb</b>	<b>26.833</b>	<b>25.555</b>	<b>1.278</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.196	12.331	865
Personalaufwand	2.577	2.371	206
Abschreibungen	4.038	3.775	263
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.395	1.634	-239
Sonstige Steuern (hauptsächlich Grundsteuer)	644	639	5
Finanzergebnis	1.251	1.267	-16
<b>Aufwendungen laufender Geschäftsbetrieb</b>	<b>23.101</b>	<b>22.016</b>	<b>1.085</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>3.732</b>	<b>3.539</b>	<b>-193</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>564</b>	<b>191</b>	<b>373</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-128</b>	<b>-87</b>	<b>-41</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.168</b>	<b>3.643</b>	<b>525</b>

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.224 T€ angestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Nettoerlöse Wohnungen	19.549	18.364	1.185
Nettoerlöse Gewerberäume	383	376	7
Nettoerlöse Stellplätze	680	651	29
Übrige	97	95	2
	<b>20.709</b>	<b>19.485</b>	<b>1.224</b>

Der Anstieg der Nettoerlöse Wohnungen betrifft im Wesentlichen den Rückgang von Erlösschmälerungen sowie Mietanpassungen bei Nutzerwechseln und Erstvermietungen, insbesondere nach Modernisierung einzelner Wohnungen in diesem sowie letztem Jahr. Diese sowie die Vollauswirkung Mieterhöhung erklären die Differenz.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebs- und Heizkosten von 5.126 T€ (Vorjahr: 5.139 T€) insbesondere Instandhaltungsaufwendungen im Wert von 7.969 T€ (Vorjahr 7.105 T€). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungszuführungen für unterlassene Instandhaltung (1.333 T€). Für die nicht aktivierungsfähigen Wohnungssanierung wurden 2.855 T€ ausgegeben.

Die Veränderung des Personalaufwandes um 206 T€ auf 2.577 T€ betrifft hauptsächlich Personaleinstellungen in 2023 und außerplanmäßige Personalkosten.

Die Veränderung des **neutralen Ergebnisses** stellt sich wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Auflösung sonstige Rückstellungen	380	0	380
Auflösung Pensionsrückstellung	169	194	-25
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-5	0	-5
Sonstige periodenfremde Erträge und Aufwendungen	20	-3	23
	<b>564</b>	<b>191</b>	<b>373</b>

## b) Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde unter Anwendung des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt und gibt einen Überblick über Herkunft und Verwendung der Finanzierungsmittel. Die Kapitalflussrechnung wurde gegenüber dem Vorjahr geändert und das Vorjahr an diese Darstellung angepasst.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2023 T€</b>	<b>2022 T€</b>
Jahresüberschuss	4.168	3.643
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	4.038	3.775
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen des Anlagevermögens	5	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) langfristiger Rückstellungen	-79	-3
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>8.132</b>	<b>7.415</b>
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	640	295
Zunahme sonstiger Aktiva	-179	-52
Zunahme sonstiger Passiva	851	462
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.161	1.177
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	128	87
Ertragsteuerzahlungen	-182	-104
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.551</b>	<b>9.279</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-40	0
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagenvermögens	0	1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	42	83
Erhaltene Zinsen	15	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	- 7.436	-10.702
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.419</b>	<b>-10.618</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	99	316
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	7.768	8.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.575	-5.413
Außerplanmäßige Tilgungen	-518	-252
Gezahlte Zinsen	-1.176	-1.177
Auszahlungen für Dividenden	-499	-490
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>99</b>	<b>984</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>3.231</b>	<b>-355</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	419	774
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.650	419

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10.551 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes und zur Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht. Trotz Investitionen in das Anlagevermögen ist der Finanzmittelbestand gestiegen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

### c) Vermögensanlage

Vermögens- und Kapitalstruktur	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	135.862	93,3	132.529	95,5	3.333
Umlaufvermögen und RAP	9.764	6,7	6.262	4,5	3.502
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>145.626</b>	<b>100,0</b>	<b>138.791</b>	<b>100,0</b>	<b>6.835</b>
Eigenkapital	44.842	30,8	41.074	29,6	3.768
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	4.815	3,3	4.894	3,5	-79
– Darlehensverbindlichkeiten	86.505	59,4	84.670	61,0	1.835
<b>Gesamt</b>	<b>91.320</b>	<b>62,7</b>	<b>89.564</b>	<b>64,5</b>	<b>1.756</b>
Kurzfristiges Fremdkapital					
– Rückstellungen	1.762	1,2	1.142	0,8	620
– Verbindlichkeiten und RAP	7.702	5,3	7.011	5,1	691
<b>Gesamt</b>	<b>9.464</b>	<b>6,5</b>	<b>8.153</b>	<b>5,9</b>	<b>1.311</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>145.626</b>	<b>100,0</b>	<b>138.791</b>	<b>100,0</b>	<b>6.835</b>

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des Anlagevermögens entstand aus Zugängen in Höhe von 7.376 T€, sowie Abgängen in Höhe von 5 T€ und Abschreibungen in Höhe von 4.038 T€.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 44.842 T€ und stellt einen relativen Anteil zum Gesamtkapital von 30,8 % (Vorjahr 29,6 %) dar. Die Zunahme des Eigenkapitals betrifft mit 4.168 T€ den Jahresüberschuss 2023, zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile mit 99 T€ abzüglich Dividendenauszahlung für das Vorjahr mit 499 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet.

## 2.4 Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	2023	2022
– Eigenkapitalquote	30,8 %	29,6 %
– Durchschnittliche Wohnraummiete	8,24 €/m <sup>2</sup>	7,79 €/m <sup>2</sup>
– Fluktuationsquote	7,1 %	8,7 %
– Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	1,3 %	1,6 %
– Durchschnittliche Instandhaltungskosten	38,74 €/m <sup>2</sup>	34,54 €/m <sup>2</sup>

## 3. Chancen- und Risikobericht

### 3.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Der Fachkräftemangel ist für Hamburger Unternehmen eines der größten Geschäftsrisiken. Eine repräsentative Umfrage der Handelskammer Hamburg ergab, dass 60,2 % der Unternehmen offene Stellen innerhalb von zwei Monaten nicht besetzen können. Besonders prekär ist die Situation im Bau- und Gastgewerbe. Das hat enorme betriebswirtschaftliche Folgen für die Unternehmen. Rund sieben von zehn Unternehmen (72,8 %) rechnen mit steigenden Arbeitskosten, um neue Fachkräfte zu gewinnen oder ihr Personal halten zu können. 68,3 % rechnet mit einer Mehrbelastung der vorhandenen Mitarbeitenden und jeweils gut ein Drittel muss das eigene Angebot an Waren oder Dienstleistungen einschränken (37,9 %) oder auf eine verstärkte Automatisierung oder Digitalisierung von betrieblichen Prozessen setzen (36 %).

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen verteuert. Nach wie vor besteht ein Zinsänderungsrisiko.

Eine Herausforderung wird die Umstellung bzw. der Ausbau der erneuerbaren Energien werden, zumal ein Großteil des Wohnungsbestandes im Althausbestand liegt.

Für die schnellste Möglichkeit des Internets wird der gesamte Bestand mit Glasfaserleitungen ausgestattet, hierzu sind die Planungen bereits abgeschlossen und die Umsetzung findet bereits statt.

Der Gesetzgeber hat die Umlagefähigkeit der Fernsehgebühren ab 30. Juni 2024 als nicht mehr umlagefähig erklärt. Die Arbeiten für die Anschließung von Immobilien an das Hamburger Glasfasernetz und die Versorgung mit Telekommunikations- und Multimediadiensten werden ab 2024 ausgeführt.

### **3.2 Risikomanagementsystem**

Es besteht ein ständig laufendes Risikokontrollsystem, welches im Rahmen eines Organisationshandbuchs prozessbasierte Prüfungshandlungen über weitreichende Teile des Wirkungsbereichs der Genossenschaftsverwaltung regelt. Die hier organisierten Prozessvorgaben werden regelmäßig hinterfragt und gegebenenfalls an geänderte Rahmenbedingungen angeglichen bzw. fortgeschrieben.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft prüfen laufend den Bestand nach baulichen und verkehrssicherungstechnischen Gesichtspunkten. Ergibt die Prüfung eine Beanstandung, werden entsprechende Maßnahmen umgehend eingeleitet.

Über die den Entwicklungsverlauf der Genossenschaft beeinflussenden sowie über auftretende Risiken wird der Aufsichtsrat regelmäßig durch den Vorstand unterrichtet.

## **4. Prognosebericht**

Die Auswertung der Wirtschafts- und Finanzplanung der Genossenschaft sowie die Analyse des Marktumfeldes ergeben für das Geschäftsjahr 2024 keine Risiken, die zu einer substantiellen Störung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Die Genossenschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.144 T€. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von 21.809

T€ sowie von Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 7.228 T€ ausgegangen. Die Instandhaltungsprojekte sind im Jahr 2024 erneut durch die Wohnungseinzelmodernisierungsarbeiten geprägt. Für die Realisierung des Neubauprojektes Behnkenkammer sind Investitionen von 3.400 T€ geplant. Für welche eine Darlehensvalutierungen in Höhe von 1.974 T€ geplant ist.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen insbesondere Heizungsoptimierungen durch Kesseltausch in Höhe von 88 T€ getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 43 T€ vorgesehen.

Hamburg, 27. Mai 2024

Detlef Siggelkow

Ulrich Borchert

## Bericht des Aufsichtsrates

Auf der Vertreterversammlung am 26. Juni 2023 wurden die turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen ordnungsgemäß durchgeführt. Es standen elf Kandidaten zur Wahl wovon sechs in den Aufsichtsrat gewählt wurden. Drei amtierende Aufsichtsratsmitglieder wurden bestätigt und drei neue ins Gremium gewählt. Im Anschluss an die Vertreterversammlung wurde die konstituierende Aufsichtsratssitzung durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2023 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung laufend wahrgenommen.

Es fanden zehn ordentliche gemeinsame Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat umfassend vom Vorstand die wesentlichen Geschäftsvorfälle insbesondere zu der Finanz-, Investitions- und Personalplanung erläutern ließ, die notwendigen Beschlüsse fasste und sich regelmäßig über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informierte. Weiterhin hat eine ordentliche Aufsichtsratssitzung ohne den Vorstand stattgefunden. Zusätzlich fanden sechs außerordentliche Aufsichtsratssitzungen ohne Vorstand und fünf außerordentliche Aufsichtsratssitzungen mit Vorstand statt.

Der Finanz- und Bauausschuss sowie der Vermietungsausschuss haben sich ausführlich vom Vorstand unterrichten lassen, Einsicht in die Unterlagen genommen und Baustellenbegehungen durchgeführt sowie teilweise an Baubesprechungen teilgenommen. Weiterhin hat der Aufsichtsrat sich in einer Präsenzsitzung mit dem Verbandsprüfer ein ausführliches Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 machen können.

Mit dem Aufsichtsratsbeschluss vom 03. Juli 2023 wurde Herr Bruno Neubacher als ehrenamtliches Vorstandsmitglied für die ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Ralf Niedmers und Michael Zerck befristet bis zum 30. September 2023 bestellt. Nach einem aufwändigen Auswahlverfahren von mehreren Bewerbern konnte Herr Ulrich Borchert als neues hauptamtliches Vorstandsmitglied gewonnen werden. Herr Borchert nahm seine Tätigkeit am 01. August 2023 auf. Der Aufsichtsrat begrüßt Herrn Borchert im WHW 1897 Team. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war unabhängig von den personellen Veränderungen im Geschäftsjahr 2023 jederzeit außerordentlich konstruktiv, vertrauensvoll und zielorientiert.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht ist eingehend geprüft und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten worden. Der Geschäftsbericht 2023 wurde erfolgreich erstellt, es gab im VNW-Prüfungsbericht keine Beanstandung. Der Aufsichtsrat bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte unserer Genossenschaft jederzeit ordnungsgemäß durchgeführt hat. Die Übersicht über

die wirtschaftliche Lage war stets gegeben, die Vermögensverhältnisse sind geordnet, somit gab es zu keiner Zeit Anlass für Beanstandungen seitens des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen und bittet darum, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 auf der Vertreterversammlung am 24. Juni 2024 zu beschließen, den Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen und die notwendige Entlastung zu erteilen sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung 2023 zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die sehr gute geleistete Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Hamburg im Mai 2024

Der Aufsichtsrat



v.l.n.r.: Erkan Yilmaz, Malena Harders, Henriette Breede, Björn Hauto, Mona Schnülle, Kai Roland Zenker

## Unser Objektbestand am 31. Dezember 2023

WIE	Objekte	Anzahl					Stellplätze im Freien
		Wohnungen	davon gefördert	Gewerbeobjekt	Sonstige	Garagen	
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24					
4	Behnkenkammer 6, 8	16					
	Auf dem Königslande 4, 4a-c, Wiemannweg 8	37		1			
	Behnkenkammer 10, 12, 14, Auf dem Königslande 6	42					
5	Wiemannweg 2, Lesserstraße 2	19					
6	Wiemannweg 4, 6	16					
7	Auf dem Königslande 3, 5	14					
8	Auf dem Königslande 1, Lesserstraße 4, 6, 8, 10	33					
9	Wendemuthstraße 79, 81, 83	28		1			
	Walddörferstraße 72, 74	16					
	Behnkenkammer 1, 3, 5	31		1			
10	Josephstraße 8	13					
11	Lesserstraße 17, 19	15					
	Lesserstraße 21	8					
12	Lesserstraße 5, 9, 7, 11, 13, 15	48					
13	Lesserstraße 42, 44, 46, 48	24					
14	Lesserstraße 36, 38, 40	22					
15	Lesserstraße 32, 34	16					
16	Lesserstraße 26, 28, 30, Hinschenfelder Straße 1, 3	41					
17	Narzissenweg 3	7					
	Narzissenweg 4	6					
	Narzissenweg 5, 7, 9, 11, 13 (Einzelhäuser)	28					
	Narzissenweg 6	4					
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14 (Einzelhäuser)	16					
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49	6					
22	Walddörferstraße 2, 4, 6, 8, 10	31		5			
	Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	41		3			
23	Lengerckestraße 45a-e, 47	57					
	Eulenkamp 12, 14	8		1			
	Walddörferstraße 12	8		1			
24	Holzmühlenstraße 95, 97, 99, 101, Friedrich-Ebert-Damm 31, 33	47		2			
	Holzmühlenstraße 93, Friedrich-Ebert-Damm 42, 42a	28		4			
25	Wiemannweg/Heizhaus				1		
26	Forbacher Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	72					
	Metzer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	72			2		
27	Straßburger Straße 7, 9, 11	26		4			
	Vogesenstraße 8, 10, 12	30					
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10		4	1		
29	Friedrich-Ebert-Damm 28, Lesserstraße 50, 52	21		3			
30	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	35		3			
31	Hinschenfelder Stieg					105	12
32	Lesserstraße 67, 69, 71	28		1			
	Friedrich-Ebert-Damm 12, 12-b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	89					
33	Walddörferstraße 61, 63, 65	21					
	Gladowstraße 12a-e	44					10
	Gladowstraße 14a-b	12					
	Gladowstraße 16a-b	12					

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2023										
WIE	Objekte	Anzahl								
		Wohnungen	davon gefördert	Gewerbeobjekt	Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien			
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c	28								
	Friedrich-Ebert-Damm 21a-c	27								
	Friedrich-Ebert-Damm 23a-c, Lesserstraße 73	30		1						
36	Ahrensburger Straße 11, 11a, 13, 15, 17	33								
	Birtstraße 4	11					6			
37	Hogrevestraße 28a-b	12			1	6	10			
	Hogrevestraße 30a-c	24								
	Hogrevestraße 32a-d	32								
38	Lesserstraße 55, 57	16								
39	Walddörferstraße 59	4								
40	Walddörferstraße 35	32			1	10	2			
	Walddörferstraße 37, 39	12								
41	Friedrich-Ebert-Damm 62	40								
	Dernauer Straße 51a-b	8								
	Dernauer Straße 46, 48	20					18			
42	Thiedeweg 25a-d	24			2					
	Dernauer Straße 29a-c	18								
	Dernauer Straße 31, 33, 35, 37	32								
	Dernauer Straße 39a-c	18								
	Dernauer Straße 41, 43, 45	22								
43	Walddörferstraße 55	8								
44	Fanny-David-Weg 8, 10, 12	24			3					
	Fanny-David-Weg 14, 16, 18	24								
	Fanny-David-Weg 20, 22	16								
	Fanny-David-Weg 24, 26	16								
	Fanny-David-Weg 28, 30	16								
	Reinbeker Redder 150, 152, 154, 156, 158	40								
	Reinbeker Redder 160, 162	72								
45	Biehlweg 4a-c	24								
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72					33			
	Biehlweg 7 (Quartiersgarage)					143				
47	Biehlweg 2a-c	25			1	14				
	Lesserstraße 93, 95, 97	25								
48	Biehlweg 6a	9								
	Lesserstraße 73a-c	18				8	12			
49	Hörnumstraße 4, 6, 8	27								
50	Geesthachter Weg 6, 10	46	46				15			
	Kielkoppelstraße 18a-c	81	81		2	22	52			
51	Biehlweg 1, 3, 5	18								
52	Lesserstraße 43, 45, 47, 49	117	117	1	1	59	32			
53	Bengelsdorfstraße 8, 10	54	54							
54	Glatzer Straße 25, 27	48	48							
	Glatzer Straße (Parkpalette)					12				
55	Erich-Ziegel-Ring 48	40	40		1					
	Gropiusring					16	17			
56	Geesthachter Kehre 1, 3	9	9		1	44				
	Geesthachter Kehre 5, 7	12	12							
	Geesthachter Kehre 9, 11	8	8							
	Geesthachter Kehre 13	6	6							
	Geesthachter Kehre 17	16	16							
	Kielkoppelstraße 20, 20a-b	22	22							12
	Kielkoppelstraße 20c-d	12	12							22
57	Alter Zollweg 61a-c	21	21		1		36			
	Alter Zollweg 63a-c	21	21							

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2023							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
58	Lesserstraße 23, 25, 27	24	24		1		
59	Lesserstraße 29, 31	20	20				38
211	Rosmarinstraße 8	9					14
221	Josephstraße 10, 10a-b	21			1		
	Josephstraße 12, 12a-b	23			1	36	
	Josephstraße 14, 14a	35					
331	Gladowstraße 20a (Genossenschafts- heim)				1		
332	Gladowstraße 20a (Regiegebäude)				1		
341	Tonndorfer Hauptstraße 85	20	16		2	147	
	Tonndorfer Hauptstraße 87	69	60				
	Tonndorfer Hauptstraße 89	81	72				
	Tonndorfer Hauptstraße 91	20	16				
391	Gladowstraße 20 (Verwaltungsge- bäude)				1		5
422	Thiedeweg 23a-g	83				107	
441	Reinbeker Redder 164, 166	117				48	54
491	Hörnumstraße 10, 12	12					
	Hörnumstraße 14, 16	8					
492	Hörnumstraße 4a	11				31	10
501	Geesthachter Weg 18	23					15
502	Geesthachter Weg 14	23					
531	Bengelsdorfstraße 2, 4, 6	24				36	
601	Gladowstraße 15, 17, 19	20				19	
611	Lesserstraße 123, 125	31				26	
<b>Gesamt</b>		<b>3.286</b>	<b>721</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>917</b>	<b>460</b>

Ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen, Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbefläche und Packstationen.

## Unseren in 2023 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Riccardo Ahlgrim  
 Bernd Altmann  
 Hans-Jürgen Arendt  
 Sabine Becker  
 Wilfried Behrends  
 Rita Boeckh  
 Gaetano Brasile  
 Gerhard Brinkmann  
 Dennis Dalinger  
 Martha Flemming  
 Sabine Frisch  
 Ingrid Fuhrmann  
 Waltraud Giese  
 Vera Gieselmann  
 Käthe Heer  
 Reimer Holland  
 Norbert Hoppe  
 Gerd Howe  
 Helga Ingwersen  
 Manfred Kneist  
 Walter Jürgen Köhler  
 Egon Kuberski  
 Ina Lepekhina  
 Thomas Lewitz

Hans-Henning Meins  
 Maria Miller  
 Michael Peter Müller  
 Klaus Muschner  
 Lieselotte Paasche  
 Karin Petri  
 Hilde Pohl  
 Sandra Rau  
 Dieter Reinecke  
 Jutta Sass  
 Alexander Schick  
 Agnes Schilling  
 Jürgen Schimmelpfenning  
 Wolfgang Schlender  
 Egon Schneider  
 Danuta Scholz  
 Hans-Albert Schrader  
 Peter Schulz  
 Artur Schulz  
 Natascha Waßmann  
 Kurt Wawrzyniak  
 Holger Wichmann  
 Rainer Wieben

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG  
 wird ihr Andenken in Ehren halten.



Mietwohnungen in Hamburg – Für ein harmonisches Miteinander

# WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



**Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**

Gladowstraße 20 / ab 01.08.2024 Behnenkammer 2  
22041 Hamburg

Tel. 040 6828770 · E-Mail: [info@whw1897.de](mailto:info@whw1897.de)  
Website: [www.whw1897.de](http://www.whw1897.de)

**IMMER ERREICHBAR!**

Unser Serviceportal für  
alle Mieter und Mitglieder

